LAUDO DE AVALIAÇÃO | #TAR8983
RENEGOCIAÇÃO CI

DADOS DO PEDIDO

Solicitante	N° da Proposta	Data Solicitação
Santander	**0010266496**	**07/05/2026**
Empresa responsável	Avaliador responsável	CREA
VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA	**Rynaldo de Oliveira Roça Junior**	**SP-78196/D**
Proponente		CPF/CNPJ
Kesler Botelho Bastos		**028.955.130-74**

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Número	Complemento	
Rua Um	**432**	**RES DANUBIO**	
Bairro	Municipio	UF	CEP
Três Vendas	**Pelotas**	**RS**	**96070820**
Tipo do imóvel	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	
Casa	**108.760**	**1º CRI de Pelotas**	

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE MERCADO

R$ 290.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R$ 208.000,00

QUESTIONÁRIO

IMÓVEL AVALIADO

01 - Tipo do Imóvel Avaliado
Casa

02 - Tipo de Implantação
Isolado

03 - Indício de Ocupação do Imóvel
Habitado

04 - Idade Aparente do Imóvel (em anos)
5

05 - Ano Construção

06 - Estado de Conservação do Imóvel
Regular

07 - Padrão de Acabamento do Imóvel
Normal

08 - Uso do Imóvel
Residencial

09 - Fechamento das Paredes
Alvenaria

10 - N° Pavimentos da Unidade
1

11 - N° de Banheiros
-

12 - N° de Dormitórios
-

13 - N° de Vagas Cobertas
-

14 - N° de Vagas Descobertas
1

15 - N° de Vagas Privativas
1

16 - Fachada Principal
Pintura

17 - Esquadrias
Alumínio

18 - Área Privativa (em m²)
55,00

19 - Área Comum (em m²)
0,00

20 - Área Total (em m²)
55,00

21 - Área Averbada (em m²)
55,00

22 - Área não Averbada (em m²)
0,00

23 - Face do Imóvel
Norte

24 - Cômodos

Tipo de cômodo	Quantidade	Acabamento piso	Acabamento parede	Acabamento forro/teto
Vistoria externa	-	-	-	-

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 - Região
Residencial Unifamiliar

02 - Infraestrutura Urbana
Água
Energia Elétrica
Esgoto Pluvial
Esgoto Sanitário
Iluminação Pública
Pavimentação
Telefone

03 - Tipo de Pavimentação
Asfalto

04 - Restritivos
Nenhum

05 - Serviços Públicos e Comunitários
Segurança
Lazer
Centro Comercial
Ônibus
Escola
Rede Bancária
Clínicas/Hospitais
Parque

06 - Localização
Urbano

07 - Valor dos Imóveis da Região
Crescente

08 - Área Urbanizada
Mais de 75%

09 - Tendência de uso do terreno
Residencial

10 - Situação do Bairro
Em Desenvolvimento

11 - Limites do Bairro

12 - Padrão construtivo predominante na Região
Normal

13 - Fatores Valorizantes
Nenhum

TERRENO

01 - Topografia
Plana/Semi-Plana

02 - Formato
Regular (Geométrico)

03 - Área (em m²)
150,00

04 - Testada/Frente (em metros)
5,00

05 - Fundos (em metros)
50,00

06 - Lado Direito (em metros)
30,00

07 - Lado Esquerdo (em metros)
30,00

08 - Fração ideal (em %)
100,00

MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA

01 - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia?
Sim

02 - Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?
Sim

03 - As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?
Sim

04 - As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?
Sim

05 - O imóvel possui vaga de garagem?
Sim

06 - Se possui vagas, elas estão documentadas?
Sim

07 - O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?
Sim

08 - O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?
Sim

09 - O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?
Sim

10 - O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?
Sim

11 - O imóvel possui características uni-familiares?
Sim

12 - O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?
Sim

13 - O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?
Sim

14 - O imóvel apresenta condições de habitalidade?
Sim

15 - O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?
Sim

16 - O Imóvel possui suspeitas de contaminação?
Não

CONCLUSÃO

01 - Tipo do Acompanhante
Proponente / Comprador / Garantidor / Mutuário

02 - Nome Acompanhante Vistoria
Kesler Botelho Bastos

03 - Contato Telefônico Acompanhante
(11) 11111-1111

04 - Observações Finais
Dados obtidos da matrícula 108.760 do 1° CRI de Pelotas/RS.

AMOSTRAS

AMOSTRA 1 — R$ 265.000,00



Endereço
Rua Ailton Raseira, 78 , Três Vendas

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**1**

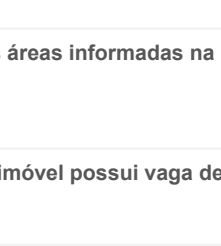
Área privativa	Valor
60,00	**R$ 265.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
1	**Médio**	**Nova(até 5 anos)**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
125,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.investimoveispelotas.com.br/imovel/casa-2-dormitorios-a-venda-santa-terezinha-pelotas/63418

AMOSTRA 2 — R$ 318.000,00



Endereço
Rua Manoel Ferraz Vian, s/n , Areal

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**3**	**1**	**2**

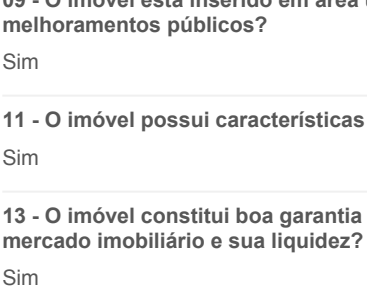
Área privativa	Valor
50,00	**R$ 318.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
105,50	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-areal-pelotas-rs-50m2-id-2873105079/?source=ranking%2Crp

AMOSTRA 3 — R$ 365.000,00



Endereço
Rua Quatro, 575 , Areal

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**1**

Área privativa	Valor
84,00	**R$ 365.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
10	**Médio**	**Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
175,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.proper.imb.br/imovel/casa-com-2-quartos-a-venda-bairro-areal-em-pelotas/002988

AMOSTRA 4 — R$ 350.000,00



Endereço
Rua Laudelino Gonçalves Ribeiro, 325 , Areal

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**1**	**2**

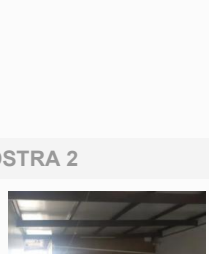
Área privativa	Valor
60,00	**R$ 350.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
176,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-areal-bairros-pelotas-com-garagem-60m2-venda-RS350000-id-2879702877/

AMOSTRA 5 — R$ 371.000,00



Endereço
Rua Um, s/n , Três Vendas

Tipo de Imóvel	Qtd. Quartos	Qtd. Banheiros	Qtd. Vagas
Casa	**2**	**2**	**2**

Área privativa	Valor
76,00	**R$ 371.000,00**

Idade aparente	Padrão de acabamento	Estado de conservação
5	**Médio**	**Nova|Regular**

Área do terreno	Padrão terreno	Topografia
300,00	**Médio**	**Terreno Plano**

URL
https://www.proper.imb.br/imovel/casa-com-2-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-tres-vendas-em-pelotas/5955

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia	Grau de precisão	Grau de fundamentação
Outra	**III**	**II**

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	**R$ 290.000,00**
Fator de liquidez	**0,7173**
Valor de venda forçada	**R$ 208.000,00**

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia	**R$ 290.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Curitiba, Terça-feira, 12 de Maio de 2026

Rynaldo de Oliveira Roça Junior
SP-78196/D

- Declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel ou na transação em questão e que este laudo de avaliação foi elaborado conforme as normas da avaliação aceitas pela jurisdição do local do imóvel avaliado, normas ABNT e IBAPE, e segundo os critérios e Políticas definidas pela Instituição Financeira solicitante deste laudo.
- LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFIDENCIAL E DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Banco Santander e o responsável pela elaboração deste laudo e somente poderá ser acessado e utilizado pelas áreas internas do Banco Santander e terceiros autorizados.
- A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais estabelecidos pelo Banco Santander. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel.



Fachada



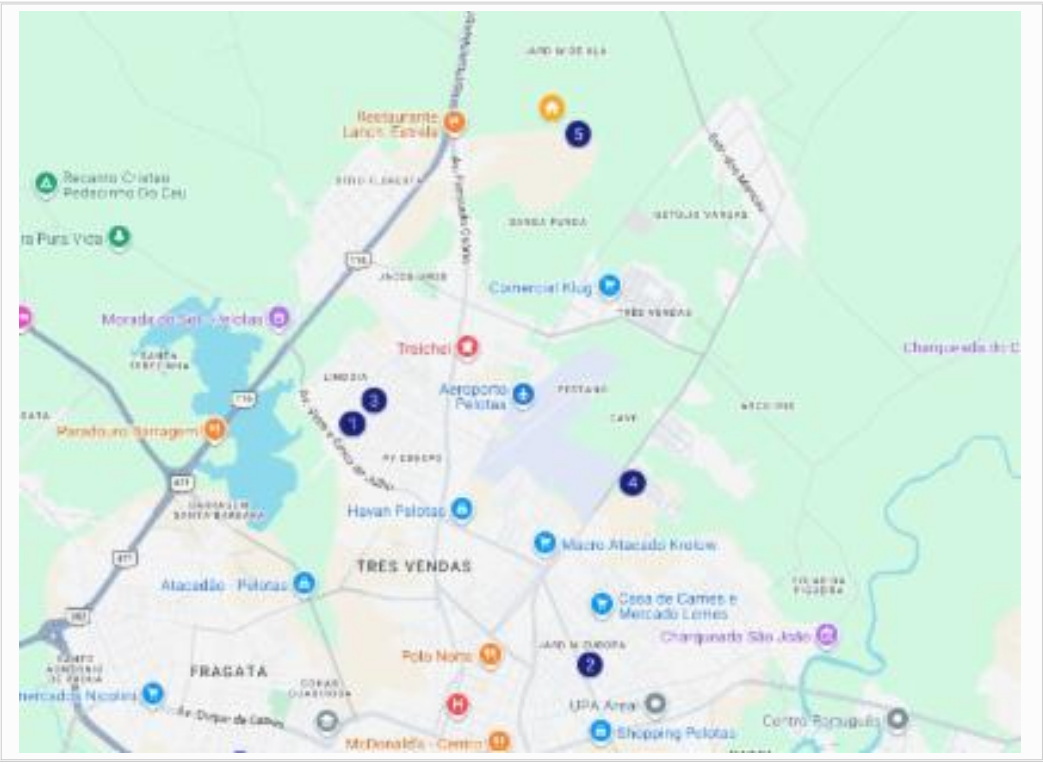
Identificação avaliando



Vista da via



Vista da via



Croqui das amostras

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1

Data	mai-26				
Empreendimento:	Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Ailton Raseira	Nº :	78		
Bairro:	Três Vendas	Cidade:	Pelotas	UF:	RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	1		
Área Construída (m²)	60,00	Área de Terreno (m²)	125,00		
N.º dormitórios 2	N.º Suítes: 0	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 265.000,00	Valor unitário (R$/m²)	4.416,67		
Fonte/ telefone:	Invest Imóveis - Tel.:	(53) 3029-0929	Status:	Oferta	

Imóvel a venda com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviços



Amostra n.º 2

Data	mai-26				
Empreendimento:	Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Manoel Ferraz Vian	Nº :	s/n		
Bairro:	Areal	Cidade:	Pelotas	UF:	RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	5		
Área Construída (m²)	50,00	Área de Terreno (m²)	105,50		
N.º dormitórios 3	N.º Suítes: 0	N.º vagas	2		
Valor total (R$)	R$ 318.000,00	Valor unitário (R$/m²)	6.360,00		
Fonte/ telefone:	Fuhro Souto - Tel.:	(53) 3025-8585	Status:	Oferta	

Imóvel a venda com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviços



Amostra n.º 3

Data	mai-26				
Empreendimento:	Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Quatro	Nº :	575		
Bairro:	Areal	Cidade:	Pelotas	UF:	RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	10		
Área Construída (m²)	84,00	Área de Terreno (m²)	175,00		
N.º dormitórios 1	N.º Suítes: 1	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 365.000,00	Valor unitário (R$/m²)	4.345,24		
Fonte/ telefone:	Proper Consultoria Imobiliaria - Tel.:	(53) 3028-0007	Status:	Oferta	

Imóvel a venda com 2 dormitórios sendo 1 suíte, sala, cozinha, banheiro e área de serviços



Amostra n.º 4

Data	mai-26				
Empreendimento:	Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Laudelino Gonçalves Ribeiro	Nº :	325		
Bairro:	Areal	Cidade:	Pelotas	UF:	RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	5		
Área Construída (m²)	60,00	Área de Terreno (m²)	176,00		
N.º dormitórios 2	N.º Suítes: 0	N.º vagas	2		
Valor total (R$)	R$ 350.000,00	Valor unitário (R$/m²)	5.833,33		
Fonte/ telefone:	ejane Sigal Negócios Imobiliári - Tel.:	(53) 3307-6555	Status:	Oferta	

Imóvel a venda com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviços



Amostra n.º 5

Data	mai-26				
Empreendimento:	Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Um	Nº :	s/n		
Bairro:	Três Vendas	Cidade:	Pelotas	UF:	RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	5		
Área Construída (m²)	76,00	Área de Terreno (m²)	300,00		
N.º dormitórios 1	N.º Suítes: 1	N.º vagas	2		
Valor total (R$)	R$ 371.000,00	Valor unitário (R$/m²)	4.881,58		
Fonte/ telefone:	Proper Consultoria Imobiliaria - Tel.:	(53) 3028-0007	Status:	Oferta	

Imóvel a venda com 2 dormitórios sendo 1 suíte, sala, cozinha, banheiro e área de serviços

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (m²)	Vagas	Dorm.	Suítes	Preço Pedido (R$)	Unitário (R$/m²)	Fatores de Ajustes							Unit.Homg (R$/m²)	Unit.Saneado (R$/m²)
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Terreno	Vaga		
Aval.	Rua Um, 432	*55,00*	*150,00*	*2*	*2*	*0*	-	-	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*0,95*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	-	-
1	Rua Ailton Raseira	60,00	125,00	1	2	0	265.000,00	4.416,67	0,95	1,05	1,01	0,96	1,00	1,00	1,00	4.365,96	4.365,96
2	Rua Manoel Ferraz Vian	50,00	105,50	2	3	0	318.000,00	6.360,00	0,95	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	6.073,54	6.073,54
3	Rua Quatro	84,00	175,00	1	1	1	365.000,00	4.345,24	0,95	1,05	1,05	1,08	1,00	1,00	1,00	5.017,04	5.017,04
4	Rua Laudelino Gonçalves Ribeiro	60,00	176,00	2	2	0	350.000,00	5.833,33	0,95	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	5.721,81	5.721,81
5	Rua Um	76,00	300,00	2	1	1	371.000,00	4.881,58	0,95	1,05	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	5.157,81	5.157,81
							Unitário seco médio	5.167,36								5.267,23	5.267,23

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatore analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0	2
		Total	8

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**Grau II**

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%

Intervalo de confiança	17,15%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	**Grau III**

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	5.267,23
Limite Superior (R$/m²) (+30%)	6.847,40
Limite Inferior (R$/m²) (-30%)	3.687,06

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R$/m²)	5267,23	
Desvio Padrão	660,233971	
Coeficiente de Variação	12,53474541	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R$/m²)	5.718,99	0,0858
Limite Inferior (R$/m²)	4.815,47	-0,0858
Intervalo de Confiabilidade	17,15%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	55,00
Unitário (R$/m²)	5.267,23
Valor de Mercado p/ Venda (R$)	289.698,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	55,00
Unitário (R$/m²)	5.272,73
Valor de Mercado para Venda (R$)	290.000,00
Valor de Venda Forçada (R$)	208.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 290.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	696,00	0,02%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	16,50%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,20%	ao mês	Inflação média ao ano	4,39%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25%	ao mês	Custo financeiro	11,60%	ao ano
Total 1		**0,47%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,92%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,39% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 24 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 71,72% **R$ 208.000,00**